

Aan : Commissie- en raadsleden
Van :
Kopie : --
Datum : 14 augustus 2023
Bijlagen :

Memo

Memo beantwoording vragen commissie- en raadsbehandeling bestemmingsplan Torenstraat 41 Sambeek

Op 22 juni 2023 heeft in de commissie Omgeving de bespreking plaatsgevonden van het raadsvoorstel bestemmingsplan Torenstraat 41 Sambeek.

Tijdens de commissievergadering en de daarop volgende raadsvergadering van 29 juni 2023 zijn diverse vragen gesteld en opmerkingen gemaakt aangaande dit plan en het planproces. Onderstaand willen wij deze vragen beantwoorden en bestaande onduidelijkheden nader toelichten.

Parkeren

Zowel tijdens de overleggen die met omwonenden hebben plaatsgevonden als in de commissievergadering zijn vragen gesteld over de hoeveelheid parkeerplaatsen die op basis van de parkeernormen aanwezig zouden moeten zijn en de daadwerkelijke hoeveelheid te realiseren parkeerplaatsen. Geconstateerd is dat de parkeernormen niet op de juiste wijze zijn toegepast, reden waarom het voorstel tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan is aangehouden.

Bij de berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen is steeds de nota parkeernormen Boxmeer 2015 gehanteerd. In deze nota wordt onderscheid gemaakt in de parkeernormen horende bij goedkope, middel dure en dure woningen in zowel de koop als huursector. De normen voor huur maken **geen** onderscheid tussen goedkoop en middel duur, een kennelijke omissie in de nota, dit is de reden van de verkeerde interpretatie van de norm. Bij juridische toetsing van de toepassing van de norm is geconstateerd dat deze niet goed is toegepast en er derhalve reden is om initiatiefnemers in de gelegenheid te stellen de plannen hierop aan te passen. In het gewijzigde bestemmingsplan is nu de juiste parkeernorm toegepast en zijn extra parkeerplaatsen planologisch ingepast.

Omgevingsdialoog

De Omgevingsdialoog is momenteel vormvrij en gaat pas een verplicht onderdeel vormen na inwerking treden van de Omgevingswet. De gemeente Land van Cuijk hecht veel waarde aan kernendemocratie en stimuleert ontwikkelaars nu al om in gesprek te gaan met omwonenden en andere belanghebbenden. Hierbij is het doel van de Omgevingsdialoog niet om consensus te bereiken, maar om input op te halen om plannen verder te vervolmaken zodat ze planologisch en juridisch kloppen. Uiteraard is het bereiken van een compromis, waar zowel de bestaande als toekomstige bewoners zich in kunnen vinden, het hoogst na te streven resultaat van een Omgevingsdialoog.

In de praktijk is te merken dat conflicterende belangen het behalen van een dergelijk compromis bemoeilijken. Het belang van bestaande bewoners komt goed naar voren, waarbij elke verandering in en om hun directe leefomgeving als niet wenselijk kan worden ervaren. Het belang van de toekomstige inwoner is meer abstract en is in een

Ons kenmerk
Z/21/728170
D/23/1805006

Onderwerp
Memo beantwoording
vragen behandeling
bestemmingsplan
Torenstraat 41 Sambeek

Bezoekadres
Louis Jansenplein 1
5431 BV Cuijk

Postbus 7
5360 AA Grave
T 0485 854 000
landvancuijk.nl



Omgevingsdialoog moeilijk te omvatten, omdat deze inwoners pas na het doorlopen van de planologische procedure een gezicht krijgen.

Momenteel wordt de Omgevingsdialoog met name gevoerd met direct omwonenden, waarbij alle benodigde input om te komen tot een juridisch en planologisch kloppend bestemmingsplan is opgehaald. Het voeren van een verdere Omgevingsdialoog zal dus ook niet leiden tot andere inzichten. In het verlengde van de reeds gevoerde gesprekken en gehouden Omgevingsdialogen is ook te concluderen dat het bereiken van een bevredigend compromis niet voorstelbaar is. Immers zijn de nodige wijzigingen, zelfs zonder juridische/planologische noodzaak, gemaakt om tegemoet te komen aan de wensen van de direct omwonenden en belanghebbenden die reacties/zienswijze op dit plan hebben ingediend.

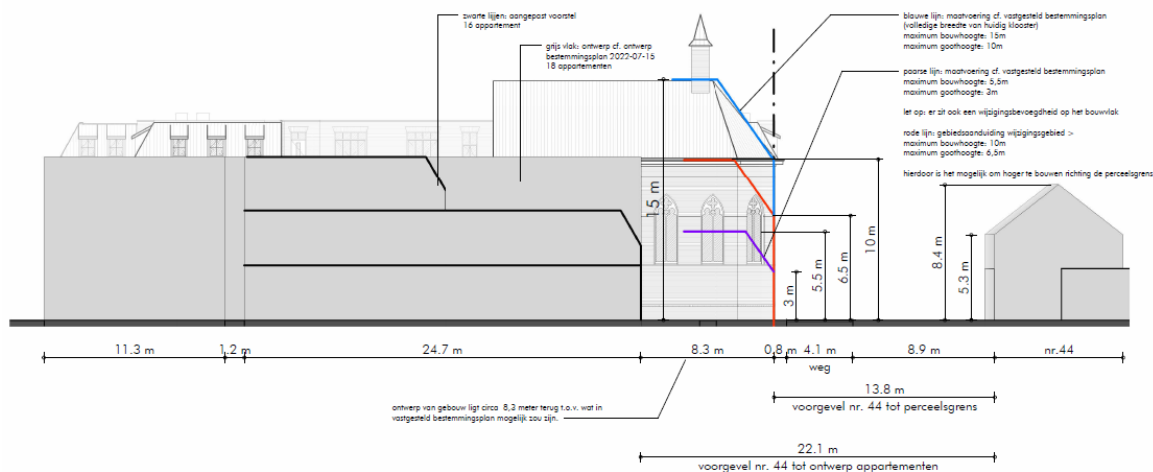
Rekening houdend met het algemeen belang en het belang van de toekomstige inwoners wordt toegewerkt naar een planologisch en juridisch kloppend plan, waarbij geen aanvullende Omgevingsdialoog wordt gevoerd maar wel waarin het reeds doorlopen proces nader wordt toegelicht.

In het kader van de omgevingsdialoog zijn door de initiatiefnemer gesprekken gevoerd met de dorpsraad, keukentafelgesprekken met omwonenden en informatiebijeenkomsten. De gemeente Land van Cuijk (zowel ambtelijk als bestuurlijk) heeft gesprekken gevoerd met de omwonenden, daarnaast is er veelvuldig contact geweest per mail over het uitwisselen van informatie en het toesturen van alternatieve invullingen van het plangebied.

Hinder, privacy

In de commissievergadering van 22 juni is ook het aspect privacy en afstand van de nieuwbouw tot de bestaande bebouwing aan de orde geweest. In de onderstaande tekening zijn de afstanden aangegeven van de bestaande bebouwing tot de beoogde nieuwbouw (ruim 22 meter), de bouwhoogte is daar maximaal 7 meter, de terug liggende derde laag kent een bouwhoogte van maximaal 10,5 meter. Als uitgegaan wordt van de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan kan er op 14 meter gebouwd worden met een bouwhoogte van 5,5 meter.

Het bouwen in 3 bouwlagen (2 lagen plus kap) is zeker geen uitzondering in Sambeek. Naast veel grondgebonden woningen met 2 lagen en kap zijn er in Sambeek ook verschillende voorbeelden te vinden van gebouwen met 3 of 4 bouwlagen. Het is dus niet zo dat met de voorgenomen bouw van dit bouwplan er een precedent geschapen zou worden. Ook de afstand tussen de woningen aan de Torenstraat en het voorgenomen bouwplan (ruim 22 meter) is aanvaardbaar en leidt, zeker gelet op het feit dat in het vigerende bestemmingsplan op kortere afstand dan nu het geval is bouw mogelijkheden zijn opgenomen, niet tot onaanvaardbare aantasting van privacy.



Planeconomie

In de inspraakreactie tijdens de commissievergadering van 22 juni is aangegeven dat de omwonenden niet de dupe willen zijn van het verdienmodel van de initiatiefnemer. Zij zijn wel akkoord met woningbouw, niet met het voorliggende plan. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de financiële haalbaarheid van het totale plan (nieuwbouw plus renovatie van het klooster) marginaal is. De gemeente Land van Cuijk heeft aangegeven dat het behoud van het klooster een belangrijk uitgangspunt is. Het behoud van het klooster is in het voorliggende bestemmingsplan nu ook planologisch gezekerd. Op verzoek van de gemeente is het voorliggende bouwplan ook planeconomisch nader beschouwd. De conclusie hieruit is dat de kosten van het in stand houden en verbouwen van het klooster en de voorgenomen nieuwbouw van 16 appartementen op basis van algemeen geaccepteerde uitgangspunten en het vaste gegeven dat er sprake is van middenhuur (maximaal € 1000 per maand) niet terugverdiend gaan worden. Het gaat hier dus om een belegging die pas op lange termijn rendement zal gaan opleveren. Het feit dat het hier gaat om lokale initiatiefnemers die het project op een andere wijze benaderen (lange termijn, in standhouden van het klooster, een goede ontwikkeling voor het dorp) maakt deze ontwikkeling mogelijk. De vraag is ook gesteld of het mogelijk is om met toepassing van grondgebonden woningen een sluitende business case te realiseren. Als uitgegaan wordt van woningen in de middenhuur (maximaal € 1.000,- huur per maand) moeten tenminste 16 grondgebonden woningen gerealiseerd worden voor een vergelijkbare opbrengst. Daarbij geldt dat initiatiefnemers een voorstel hebben ingediend dat uitgaat van appartementen, niet van grondgebonden woningen. Het voorliggend voorstel met appartementen is stedenbouwkundig en ruimtelijk voorstelbaar op deze locatie.